
TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 116/2021 R.G.E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott.ssa Cristina Nicolò

PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.pa.

NEI CONFRONTI DI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente
Arch. Roberto Merli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Roberto Merli -
Via Della Sforzesca,39, 58034 Castell'Azzara (Gr) ---- tel. e fax. 0564/951539
Via Santa Chiara,297- 58017-Pitigliano (Gr) - Cell.335 / 6198244
e-mail: r.merli54@gmail.com
Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto - n°102

1)- PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Merli, libero professionista con studio in Castell'Azzara – Via della Sforzesca, 43/a, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 102, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto per eseguire una valutazione dei beni immobiliari di seguito descritti.

In data 05/04/2022 lo scrivente mediante giuramento telematico, accettava l'incarico sotto il vincolo del prestato giuramento, per descrivere e stimare tutti i beni di proprietà oggetto della procedura di espropriazione immobiliare rubricata al R.G.E.I. n. 116/021, secondo i seguenti quesiti:

2)- 1° QUESITO: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

***Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di Destinazione Urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; **Acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).*

3)- 2° QUESITO: *Descriva, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabili) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento ecc..).*

4)- 3° QUESITO: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

5)- 4° QUESITO: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

6)- 5° QUESITO: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

7)- 6° QUESITO: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, **descriva** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e **dica** se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.*

8)- 7° QUESITO: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda** in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi*

confini ed alla redazione del frazionamento; **alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

9)- 8° QUESITO: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078.*

10)- 9° QUESITO: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

11)-10° QUESITO: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

12)-11° QUESITO: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità ; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo): rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

13)- 12° QUESITO: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

1° QUESITO:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di Destinazione Urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).

1.1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

L'esame del fascicolo depositato in Cancelleria ha evidenziato che la Documentazione agli atti, risulta completa e parzialmente coerente nell'identificazione di uno dei due immobili pignorati. (si veda il successivo quesito n. 3 al punto 3.1)

- Il Certificato Catastale e l'Estratto di Mappa sono stati richiesti dal sottoscritto, perché non presenti in atti.

Tuttavia si specifica che il materiale contenuto nel fascicolo consente la corretta individuazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

1.2- PROVENIENZA E ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Procedura esecutiva promossa da:

- Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con Sede in Siena, Piazza Salimbeni,3,
nei confronti dei signori:

- _____ nata a Monte Argentario (Gr) il _____ codice fiscale _____
_____, nato Grosseto il _____ codice fiscale _____ (coniugi in regime di
separazione dei beni), entrambi residenti in Monte Argentario, frazione Porto Santo Stefano, via Marconi, 94
(parti mutuatrici e datrici di ipoteca)
- _____, nata a Grosseto il _____ codice fiscale _____ residente in Monte
Argentario, Frazione di Porto Santo Stefano, via del Campone,90 (parte mutuatrica e datrice di ipoteca)

Gravante sui seguenti immobili, per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno:

Immobili siti nel Comune di Monte Argentario, frazione Porto Santo Stefano, via del Campone e precisamente:

- A- Appartamento posto al Piano Primo composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, due corridoi e balcone, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 24, particella 331, sub 5.;
- B- Locale posto al Piano Secondo della superficie di mq. 101, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 24, particella 331, sub 6, categ. C/2. cl. 2,

In base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, eseguite sui repertori e sulle note esibiti dalla Conservatoria del RR.II. di GROSSETO, nonché dalla Relazione Notarile redatta dal Dott. _____, Notaio in Arcisate (Va) relativamente agli immobili sopra descritti, è risultato quanto segue:

1) RISULTANZE DALLE VISURE CATASTALI:

Gli immobili di cui ai precedenti punto **A e B** sopra descritti, risultano censiti in ditta ai signori:

- _____, nata a Monte Argentario (Gr) il _____, codice fiscale _____
_____, nato Grosseto il _____ codice fiscale _____ (coniugi in regime di
separazione dei beni), per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno;
- _____, nata a Grosseto il _____, codice fiscale _____ residente in Monte
Argentario, Frazione di Porto Santo Stefano, via del Campone,90, per la restante quota di proprietà di 1/3.

- Appartamento posto al Piano Primo composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, due corridoi e balcone, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 24, particella 331, sub 5, via del Campone, 82, piano 1°, categ. A/2, cl. 3, vani 6,5, sup. catastale 116 mq., tot. escluse aree scoperte 115 mq. r.c. €. 1.040,66;
- Locale posto al Piano Secondo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 24, particella 331, sub 6, via del Campone, categ. C/2, cl. 2, consistenza mq. 101, r.c. €. 255,59;

STORIA IPOTECARIA

2) PROVENIENZA AL VENTENNIO

A) gli immobili risultano di proprietà per 1/3 ciascuno dei signori _____ a: _____ nato a Grosseto (GR) il _____ codice fiscale: _____ divenne proprietario per la quota di 1/3, _____ nata a Monte Argentario (GR) il _____ codice fiscale: _____ divenne proprietaria per la quota di 1/3 e _____ nata a Grosseto (GR) il _____ codice fiscale: _____ divenne proprietaria per la quota di 1/3 con atto di compravendita del 06/05/2010 autenticato nelle firme dal Notaio Ciampolini Giorgio, in Grosseto (GR), numero 180455/57521 di repertorio, trascritto presso l'Agenda del Territorio di Grosseto in data 07/05/2010 ai numeri 6930/4310, da _____ nata a Monte Argentario (GR) il _____ codice fiscale: _____

B) _____ nata a Monte Argentario (GR) il _____ codice fiscale: _____ divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 23/09/1983 autenticato nelle firme dal Notaio Casali De Rosa Vittorio in Grosseto (GR), numero 127752/11152 di repertorio, trascritto presso l'Agenda del Territorio di Grosseto in data 24/10/1983 ai numeri 10610/8414, da _____ nato a Monte Argentario il _____

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenda del Territorio di Grosseto in data 07/05/2010 ai numeri 6931/1533 per Euro 720.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 360.000,00 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Siena - Piazza Salimbeni 3, codice fiscale 00884060526 e contro _____, nata a Monte Argentario (GR) il _____ codice fiscale _____ e _____ nato a Grosseto (GR) il _____ codice fiscale _____ e _____ nata a Grosseto (GR) il _____ codice fiscale _____

b) **Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenda del territorio di Grosseto in data 20/09/2021 ai numeri 15127/11392 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena (SI), codice fiscale 00884060526 e contro _____ sopra generalizzati.

2° QUESITO:

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabili) in mq., confini e dati catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Roberto Merli -
Via Della Sforzesca, 39, 58034 Castell'Azzara (Gr) --- tel. e fax. 0564/951539
Via Santa Chiara, 297 - 58017-Pitigliano (Gr) - Cell. 335 / 6198244
e-mail: r.merli54@gmail.com
Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto - n°102

attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento ecc..).

2.1 - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO

L'intero fabbricato è costituito da un edificio isolato, costruito nei primi degli anni '70, edificato alla periferia sud dell'abitato di Porto Santo Stefano (Monte Argentario) tra via Del Campone e via Degli Atleti, con tipologia costruttiva che rispecchia il periodo di costruzione e la grande maggioranza dei fabbricati dell'epoca.

Si tratta di un fabbricato di due piani oltre ad un piano sottotetto, in comproprietà con altre unità immobiliari, realizzato con struttura in muratura ordinaria, opportunamente intonacata e tinteggiata, con solaio di piano in latero-cemento q e quello di copertura in ferro e laterizio. La copertura è di tipo a falde inclinate con sovrastante manto di laterizio;

L'intero immobile è ubicato in zona considerata periferica, ma comunque posto nelle immediate vicinanze del centro urbano. L'area è considerata prevalentemente produttiva con presenza di abitazioni di tipo medio;

2.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'atto del Pignoramento Immobiliare oggetto della Procedura esecutiva N. 116/2021, promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. nei confronti dei Sig.ri _____ risultano essere i

seguenti immobili **PER LA PIENA PROPRIETA' di 1/3 ciascuno:**

2.2.1 - Appartamento di tipo civile ricompreso in un più ampio fabbricato, con destinazione abitativa, posto in Comune di Monte Argentario (Porto Santo Stefano), - via Del Campone, che raggruppa altre unità immobiliari.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo del civico 82, con ingresso diretto dal vano scala di uso comune, composto da: quattro vani oltre la cucina, due servizi igienici, due disimpegno e balcone esterno, per una consistenza finale di n. 6,5 vani, con annessi diritti di comproprietà sulle scale di accesso all'unità immobiliare e presenta inoltre le seguenti caratteristiche e finiture prevalenti (di discreta fattura):

- Pavimentazione dell'intera U.I. in parquet
- Bagni completi di tutti i sanitari di buona qualità, con rivestimenti in ceramica;
- Infissi esterni in P.V.C. e vetrocamera dotati di persiane esterne in alluminio;
- Infissi interni in legno tamburato laccati bianchi,
- impianto di riscaldamento ad elementi radianti interni - (per gli impianti si rimanda alla specifica relazione redatta dall'Ing. Claudio Pannozzo)
- presenza di un caminetto nel soggiorno;
- L'immobile oggetto di pignoramento come già detto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 24, Particella 331, sub 5, via del Campone, 82, piano 1°, categ. A/2, cl. 3, vani 6,5, sup. catastale 116 mq., tot. escluse aree scoperte 115 mq. r.c. €. 1.040,66;

2.2.2 - Locale posto al piano secondo censito al Catasto Urbano del Comune di Monte Argentario al Foglio 24, particella 331, sub 6, via del Campone, categ. C/2, cl. 2, consistenza mq. 101, r.c. €. 255,59;

Si tratta di immobile posto nel sottotetto, in proiezione dell'appartamento precedentemente descritto, con destinazione a soffitta praticabile (locale sgombero) che a parere del sottoscritto è legata in tutto e per tutto all'appartamento sottostante. E' costituito da due vani contigui, uno di altezza variabile da ml. 0.75 (in gronda) a ml. 2.25 (sul colmo) con finestra ad abbaino che affaccia sul tetto del fabbricato ed uno con altezza variabile da ml. 0.20 (in gronda) a ml. 1.60 (sul colmo) e per di più senza finestra. La mancanza del rapporto di illuminazione e di circolazione d'aria, nonché la ridotta altezza media dei due locali non consentono di avere i requisiti di abitabilità separata dal sottostante appartamento, per cui gli stessi, sono da considerare a tutti gli effetti di Legge come soffitte praticabili senza i requisiti di autonoma unità immobiliare. Per questi motivi l'U.I. verrà considerata e valutata come immobile ricompreso nell'unico lotto di vendita oggetto della procedura esecutiva.

- INDICI METRICI

Composizione dell'immobile pignorato (vedi planimetrie allegate):

- un soggiorno della superficie calpestabile di mq. 29.65
- una cucina di mq. 8.15
- un bagno per la zona giorno con relativo antibagno, complessivamente di mq. 6.65
- un bagno per la zona notte di mq. 6.00
- una camera matrimoniale di mq. 14.85
- una camera matrimoniale di mq. 14.50
- un vano ad uso studio di mq. 8.30
- un disimpegno della zona giorno di mq. 5.00
- un disimpegno per la zona notte di mq. 6.00
- una terrazza di mq. 3.80 con accesso diretto dal soggiorno;
- due locali soffitta della superficie complessiva di mq. 104.00

il tutto per una **superficie utile calpestabile di mq. 99.10, oltre a mq 104.00 di soffitte e mq. 3.80 di terrazza, (complessivamente per mq. 206.90 di superficie utile netta)**

La superficie lorda dell'appartamento (compreso le murature) risulta essere di mq. 116,00

La superficie lorda dei locali sottotetto (compreso le murature) risulta essere di mq. 116,00

La superficie del balcone risulta essere di mq. 3,80

E così complessivamente per una superficie commerciale di mq. 235,80

L'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Per gli impianti si rimanda alla specifica relazione allegata alla procedura esecutiva.

Non esiste Condominio costituito.

CONFINI:

Appartamento con:

Proprietà ale condominiali e corte su cui prospetta;

Locale posto al piano secondo con:

Sotto con l'appartamento sopradetto, scala condominiale, propr. corte su cui prospetta

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Roberto Merli -
Via Della Sforzesca, 39, 58034 Castell'Azzara (Gr) ---- tel. e fax. 0564/951539
Via Santa Chiara, 297- 58017-Pitigliano (Gr) - Cell. 335 / 6198244
e-mail: r.merli54@gmail.com
Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto - n°102

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3° QUESITO:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

3.1- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO:

Il Pignoramento in atti, individua gli immobili come:

Immobili siti in Monte Argentario frazione Porto Santo Stefano alla via del Campone e precisamente:

- a- Appartamento posto al piano primo composto di soggiorno, cucina, tre camere, bagno, due corridoi e balcone a livello.*
- b- Locale posto al piano secondo della superficie di circa mq. 101.*

Gli immobili sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario come segue:

- L'appartamento al Foglio 24 particella 331 sub 5 categ. A/2 classe 3 vani 5 rendita catastale euro 800,51*
- Il locale al Foglio 24 particella 331 sub 6 categ. C/2 classe 2 mq. 101 rendita catastale euro 255,59*

A seguito della verifica effettuata, è stata riscontrata una piccola difformità tra quanto trascritto nell'Atto di Pignoramento e quanto riportato sul Certificato Catastale. Sull'atto di pignoramento si riportano n.5 vani con una rendita catastale di €. 800,5), mentre nella visura catastale i vani sono 6,5 con una rendita catastale di €. 1.040,66. Comunque i dati riportati nel Pignoramento consentono la sua univoca individuazione del bene.

4° QUESITO:

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

4.1 – INDAGINE CATASTALE:

In merito agli accertamenti condotti e dalle risultanze dell'indagine catastale sui beni oggetto di pignoramento, è stato accertato che le unità immobiliari sono censite al:

- Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 24, Particella 331, sub 5, via del Campone, 82, piano 1°, categ. A/2, cl. 3, vani 6,5, sup. catastale 116 mq., tot. escluse aree scoperte 115 mq. r.c. €. 1.040,66;
- Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 24, particella 331, sub 6, via del Campone, categ. C/2, cl. 2, consistenza mq. 101, r.c. €. 255,59;

4.2 – CORRISPONDENZA CATASTALE:

In merito agli accertamenti condotti e dalle risultanze dell'indagine catastale sui beni oggetto di pignoramento, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 24 particella 331 sub 5 e sub 6, si evidenzia che gli immobili in questione sono sostanzialmente conformi con quanto risulta dagli atti giacenti presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto, per i quali non necessitano interventi relativi a variazioni di aggiornamento.

5° QUESITO:**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Il Comune di Monte Argentario è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 25.07.2002, e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 12 del 23.03.2012;

Successivamente all'approvazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, sono stati avviati e conclusi numerosi procedimenti di variante:

Attualmente il Comune di Monte Argentario con Deliberazione di Giunta n. 47 del 29.05.2020 e successiva integrazione all'Avvio del luglio 2021 ha avviato il procedimento di formazione urbanistica del nuovo Piano Strutturale ai sensi della Legge Regionale 65/2014

VINCOLI RELATIVI ALL'AREA

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939)	Che riguarda l'intero territorio del Comune di Monte Argentario - Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958
---	---

Aree sottoposte al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/1923

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

U.T.O.E.	1
Ambiti territoriali	Ambito urbano
Centro abitato	Porto Santo Stefano
Settori urbani funzionali	SUP2 - Settori urbani a prevalente funzione produttiva
Tessuti urbani	<u>Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere produttivo</u>
Funzioni esistenti negli edifici e negli spazi aperti	Funzioni industriali e artigianali generiche

ART. 76 DEL R.U. – TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE RECENTE A PREVALENTE**CARATTERE PRODUTTIVO (trp)****1- Definizione**

1.1. Sono le aree produttive, solitamente ubicate al margine dei centri abitati e caratterizzate dalla presenza prevalente di grandi edifici ad uso artigianale e industriale. Sono cresciute per addizioni successive senza un disegno organico, dando luogo a una morfologia confusa a densità variabile (Porto Santo Stefano), ovvero attraverso interventi unitari regolati da strumenti attuativi (Porto Ercole).

1.2. Nell'area del Campone, a Porto Santo Stefano, accanto alle strutture produttive sono presenti edifici che ospitano residenze o altre funzioni terziarie e di servizio.

1.3. Sono individuati dalle tavole grafiche del R.U. con la sigla "Trp" e sono classificati come zona "D" ai sensi del DM 1444/1968.

2. Prestazioni qualitative

2.1. Ospitano le attività più qualificate del tessuto produttivo locale, legate prevalentemente ai porti e alla nautica.

2.2. *Necessitano di qualificazione nei caratteri ecologici (funzionalità del reticolo idrografico superficiale, maggiore permeabilità dei suoli, maggiore equipaggiamento vegetale, ecc.), morfologici (eccessiva disomogeneità delle tipologie edilizie, scarsa qualità delle aree pertinenziali, mancanza di efficaci raccordi con lo spazio pubblico, ecc.), infrastrutturali (miglioramento degli accessi, potenziamento delle aree di sosta, di carico-scarico merci, ecc.) e funzionali (integrazione con il terziario di servizio alle imprese e con i servizi di interesse pubblico, riordino delle funzioni residenziali, ecc.).*

2.3. *L'area del Campone a Porto Santo Stefano, in particolare, necessita di una progressiva riorganizzazione qualitativa, tesa a favorire l'accessibilità e la creazione di una struttura urbana efficiente.*

3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti

3.1. *I caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti sono specificatamente disciplinati dal RE, ferme restando le disposizioni che seguono.*

3.2. Edifici

3.2.1. *Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici devono avere carattere unitario e devono essere pertanto estesi a tutti i prospetti (se l'edificio è isolato), all'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale) e/o all'intera copertura.*

3.2.2. *Ferme restando le ulteriori disposizioni dettate dal RE:*

- *gli interventi edilizi, di qualsivoglia natura, possono comportare la realizzazione di edifici con non più di tre piani fuori terra, oltre il seminterrato, e con altezza comunque non superiore a 12,00 ml;*
- *è consentita la realizzazione di coperture piane, perimetrate da parapetto pieno, purché con alloggiamento di pannelli solari e/o fotovoltaici per finalità di autoconsumo sulla base delle specifiche disposizioni dettate dal RE.*

3.3. SPAZI APERTI PERTINENZIALI

3.3.1. *Gli spazi aperti pertinenziali, se sottoposti a interventi di riorganizzazione legati a interventi edilizi, devono garantire il rispetto dei parametri di qualificazione ambientale riportati al successivo punto 5 del presente Articolo, a meno di comprovate impossibilità tecnico-funzionali espressamente evidenziate nel titolo abilitativo.*

3.3.2. *Le acque di pioggia devono comunque essere raccolte, trattate e utilizzate per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali ovvero cedute al terreno attraverso apposite opere, evitando, di norma, la loro dispersione o la loro immissione diretta nel sistema fognario e nei fossi limitrofi.*

3.3.3. *Le recinzioni dei lotti edificati possono essere realizzate con muretto in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile, eventualmente sormontato da ringhiera metallica, ovvero con siepi addossate a reti a maglia sciolta. È vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista.*

3.3.4. *Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista.*

3.3.5. Negli spazi pertinenziali è consentita la realizzazione di parcheggi e di spazi per la movimentazione delle merci. A protezione dei parcheggi per le automobili, nell'area del Campone di Porto Santo Stefano, è consentita la realizzazione di pensiline che inglobino pannelli solari e/o fotovoltaici per produrre energia di autoconsumo, nel rispetto delle specifiche disposizioni dettate dal RE.

3.3.6. È consentita l'ubicazione a terra, purché all'interno di spazi recintati, di pannelli solari e/o fotovoltaici per produrre energia di autoconsumo. La superficie coperta del lotto, quale somma della superficie coperta dalle costruzioni, dalle pensiline di cui al precedente punto 3.3.5. del presente Articolo e dai suddetti pannelli, non deve superare il 70% della superficie fondiaria. L'indice di permeabilità risultante nel lotto non deve essere inferiore al 25%.

3.4. SPAZI DI RELAZIONE.

3.4.1. Gli spazi pedonali di relazione, quali strade minori, percorsi, slarghi, ecc., devono essere pavimentate con materiale lapideo di taglio e pezzatura adeguata, ovvero con masselli autobloccanti in cls secondo i colori e le tipologie definite dal RE, ovvero con terre stabilizzate; le piazze, i marciapiedi, i parcheggi e gli altri spazi carrabili possono essere pavimentati con gli stessi materiali o asfaltati.

4. Interventi consentiti

4.1. Nel rispetto delle distanze di cui al DM n. 1444/1968 e ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sono ammessi interventi di:

- 1.a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2.b. restauro e risanamento conservativo;
- 3.c. ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3 così come definita dall'Articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, purché in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente Articolo;
- 4.d. locali tecnici, così come definiti dall'Articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme;
- 5.e. sostituzione edilizia, in conformità alle disposizioni di cui ai punti 4.4 del presente Articolo;
- 6.f. ristrutturazione urbanistica, a parità di superficie utile lorda, in conformità alle disposizioni di cui i punti 4.4 del presente Articolo.

4.2. I suddetti interventi si attuano direttamente, sulla base di regolare titolo abilitativo, ovvero, in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di un apposito PA.

4.3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

4.3.1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono le addizioni funzionali, così come definite dalla LR 01/2005 e disciplinate dall'Articolo 7, punto 5.2.3 delle presenti norme, purché nel rispetto di tutte le condizioni e le specificazioni di seguito indicate:

1.a. la superficie utile lorda massima utilizzabile per le addizioni funzionali, con esclusione delle costruzioni secondarie presenti nella superficie di pertinenza, per le quali non sono ammesse addizioni funzionali, non può superare:

- 1.a.1. il 10% della superficie utile lorda di ogni unità immobiliare esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, fino a ottenere una superficie utile lorda massima di 50 mq/unità immobiliare e comunque, in presenza di più unità immobiliari, di 100 mq/lotto edificato o complesso edilizio;

2.a.2. il 20% della superficie utile lorda di ogni singola unità immobiliare esistente alla data di approvazione del RU se l'intervento comporta esclusivamente un incremento della superficie utile lorda interna all'edificio, senza ulteriori consumi di suolo.

2.b. gli elaborati grafici di progetto devono evidenziare con chiarezza che, a intervento ultimato si rispettano i seguenti parametri:

1.b.1. rapporto di copertura: non superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto (qualora, nello stato di fatto, la suddetta soglia risulti superata, l'intervento è fattibile se non produce, direttamente o indirettamente, una ulteriore diminuzione della superficie coperta del lotto);

2.b.2. indice di permeabilità: pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria del lotto;

3.b.3. dotazione parcheggi: almeno pari a quelle previste dalle vigenti norme regionali e/o nazionali, con possibilità di realizzare anche parcheggi interrati, ferma restando comunque la dotazione minima di parcheggi privati nella misura di 1 mq/10 mc;

4.b.4. altezza: non superiore a 12 ml, ovvero a quella esistente prima dell'intervento;

5.b.5. distanze: come da DM 1444/1968.

4.4. SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

4.4.1. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, consentiti a parità di superficie utile lorda e di volumetria, devono concorrere al miglioramento delle condizioni urbanistiche e ambientali esistenti, garantendo, in particolare, il rispetto dei seguenti parametri:

1.a. rapporto di copertura: non superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto;

2.b. indice di permeabilità: pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria del lotto;

3.c. indice di densità arborea: pari ad almeno 50 alberi di alto fusto/ettaro, con ubicazione preferenziale lungo il bordo strada o lungo direttrici funzionali alla costituzione di reti ecologiche locali;

4.d. indice di riequilibrio ecologico: pari ad almeno 1 albero di alto fusto/100 mq di superficie impermeabilizzata;

5.e. dotazione parcheggi: almeno pari a quella richiesta dalle vigenti norme regionali e/o nazionali, con possibilità di realizzare anche parcheggi interrati, ferma restando comunque la dotazione minima di parcheggi privati nella misura di 1 mq/10 mc;

6.f. altezza: non superiore a 12 ml, ovvero a quella esistente prima dell'intervento;

7.g. distanze: come da D.M 1444/1968.

8.h. allineamenti stradali: definiti dall'Ufficio tecnico comunale in modo da garantire, in presenza di sezioni stradali inferiori alle soglie minime di legge, l'adeguamento della carreggiata stradale.

4.4.2. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica si conformano alle misure per il risparmio idrico, per il risparmio energetico e a favore delle fonti energetiche rinnovabili di cui all'Articolo 9 delle presenti norme. È ammessa la deroga solo per comprovate impossibilità tecnico-funzionali espressamente evidenziate nel titolo abilitativo.

6° QUESITO:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile

in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

6.1 – REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario, ai sensi e per gli effetti della Legge 28/02/1985 n. 47 e del DPR 06/06/2001 n. 380, è risultato che:

- Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto del pignoramento è stato realizzato con Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte Argentario in data 16 dicembre 1972, n. 19092 e successive varianti del 27 luglio 1973, n. 10276 e del 22 maggio 1974, n. 5907.
- Per l'immobile è stata presentata all'Amministrazione domanda di Condono Edilizio per cambio di destinazione d'uso in data 26 marzo 1986 prot. 4831, pratica edile n. 1156.

L'immobile non ha subito altri interventi di modifica della sagoma della costruzione, dei prospetti, di aumento di superfici utili e del numero delle unità immobiliari e/o cambi di destinazione d'uso tali da determinare il rilascio di Permessi a Costruire, è stato però oggetto di un intervento manutentivo, in ambito di edilizia libera nell'anno 2015. Per quanto sopra detto gli immobili sono da considerare regolari.

6.2 – Abitabilità:

Non risultano rilasciati certificati di abitabilità.

7° QUESITO:

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

7.1 – DIVISIONE IN LOTTI:

In merito alla vendita delle unità immobiliari de quo, il sottoscritto CTU, ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita esclusivamente in **UN UNICO LOTTO**.

LOTTO N. 1

Quota di 1/1 dell'intera proprietà su:

2.2.1 - Appartamento di tipo civile ricompreso in un più ampio fabbricato, posto in Comune di Monte Argentario (Porto Santo Stefano), - via Del Campone, piano 1° e sottotetto composto da:

- un soggiorno, una cucina, un bagno per la zona giorno con relativo antibagno, un bagno per la zona notte, due camere matrimoniali, un vano ad uso studio, due disimpegni, ed una terrazza con accesso diretto dal soggiorno oltre a due locali soffitta posti nel sottotetto.

il tutto per una superficie utile calpestabile di mq. 99.10 oltre a mq 104.00 di soffitte e mq. 3.80 di terrazza, (complessivamente per mq. 206.90) e così censito al Catasto Fabbricati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 24, Particella 331, sub 5, via del Campone, 82, piano 1°, categ. A/2, cl. 3, vani 6,5, sup. catastale 116 mq., tot. escluse aree scoperte 115 mq. r.c. €. 1.040,66;

- Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 24, particella 331, sub 6, via del Campone, categ. C/2, cl. 2, consistenza mq. 101, r.c. €. 255,59;

L'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Per gli impianti si rimanda alla specifica relazione allegata alla procedura esecutiva.

Non esiste Condominio costituito.

CONFINI:

Appartamento con:

Proprietà , scale condominiali e corte su cui prospetta;

Locali posti al piano sottotetto con:

Sotto con l'appartamento sopradetto, scala condominiale, propr. corte su cui prospettano

8° QUESITO:

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078.

Al fine di accertare la divisibilità di un immobile è necessario tenere conto di alcuni elementi di ordine tecnico-economico, con le spese che non dovranno essere rilevanti e non pregiudicanti l'originario valore economico. In ogni caso bisogna evitare i frazionamenti che possano risultare infelici o inadeguati al loro scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per attuare il frazionamento, sia per taluni aspetti negativi dei risultati che si raggiungerebbero.

In considerazione della destinazione d'uso e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche, non si ritiene ipotizzabile e realizzabile la divisione del bene, se non così come meglio identificato al precedente quesito n. 7.

9° QUESITO:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

APPARTAMENTO (lotto unico)

L'appartamento risulta essere in uso esclusivo dei debitori pignorati.

Per cui, l'immobile risulta essere LIBERO ad ogni effetto di Legge.

10° QUESITO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Roberto Merli -
Via Della Sforzesca,39, 58034 Castell'Azzara (Gr) --- tel. e fax. 0564/951539
Via Santa Chiara,297- 58017-Pitigliano (Gr) - Cell.335 / 6198244
e-mail: r.merli54@gmail.com
Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto - n°102

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo*, NON RIENTRANO tra i casi di cui al punto 10.



11° QUESITO:

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo): rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Sui beni oggetto della presente, esistono i seguenti vincoli:

1- Aree sottoposte al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/1923

2 - Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939) che riguardano:

L'intero territorio del Comune di Monte Argentario - Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958

Non esistono vincoli alberghieri di inalienabilità, di indivisibilità.

Non esistono altresì vincoli o oneri di natura condominiale e/o l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

12° QUESITO:

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI LOTTI

Per la stima dei beni in esame, si è scelto di determinare l'aspetto economico, del "più probabile valore di mercato", cioè quello individuato dal rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene stesso ed il denaro che potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata al momento della stesura della presente relazione, con il criterio di stima " sintetico comparativo" tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente. Il metodo consente di reperire un certo numero di dati storici (cioè prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in libere contrattazioni o in compravendita di beni simili) in modo da formare un'ipotetica scala, nella quale verranno inseriti i beni da stimare , in corrispondenza del



valore degli immobili che presentano maggiori analogie con quelli in esame, salvo poi effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni al valore individuato, per caratteristiche ed aspetti positivi o negativi dei beni medesimi. Si è proceduto pertanto a consultare la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, a svolgere indagini presso agenzie immobiliari della zona e professionisti del settore, per reperire informazioni sulle quali mediare la propria esperienza e tutte le considerazioni esposte nei capitoli precedenti. Le variabili che incidono nella determinazione del "più probabile valore venale" sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche della località e della zona, lo stato di conservazione, lo stato locativo, e la situazione del mercato sulla domanda e sull'offerta. In applicazione del metodo sintetico comparativo si può riferire che attualmente nella zona, i valori di mercato per immobili simili, oscillano tra :

- € 3.200,00 e € 3.800,00 al mq. di superficie commerciale lorda (valori correnti di mercato)
- € 2.250,00 e € 3.400,00 al mq. di superficie commerciale lorda (valori OMI);

Tenuto conto che :

- Lo scopo della stima è di determinare un valore, per una vendita giudiziale;
- Tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa 10-15%;
- La consistenza ed il taglio dimensionale attuale dell'appartamento e delle sue pertinenze, ha un bacino di mercato abbastanza ampio;
- Che l'appartamento risulta "LIBERO";
- In considerazione che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole come dimostrato dalle indagini di mercato nelle quali è stato appurato che il mercato è in "stallo" a causa della crisi economica in cui verte l'intero sistema ed in particolar modo quello immobiliare, si ritiene che l'immobile de quo possa essere stimato, quale base unitaria riferita alla superficie commerciale, successivamente da correggere con i sotto riportati coefficienti, in €/mq. **3.500,00** ;

Tali valori necessitano di adeguamenti con i coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione dell'immobile

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICABILI:

- coefficiente di vetustà, riferito solo al periodo di costruzione del fabbricato da 0,50 a 1,00;
- coefficiente di piano da 0,80 a 1,30
- coefficiente di qualità, stato di manutenzione da 0,50 a 1,00;
- coefficiente di posizione geografica da 0,70 a 1,40

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI

-Per un edificio di età di circa 50 anni, il coefficiente è pari a 0,65
-Per il coefficiente di piano dell'appartamento è pari a 0,90
-Per la qualità e stato di manutenzione, il coefficiente è pari a 0,95
-Per la posizione geografica, il coefficiente è pari a 0.85

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE AL M.Q. A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Arch. Roberto Merli -
Via Della Sforzesca,39, 58034 Castell'Azzara (Gr) --- tel. e fax. 0564/951539
Via Santa Chiara,297- 58017-Pitigliano (Gr) - Cell.335 / 6198244
e-mail: r.merli54@gmail.com
Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto - n°102

ASTE GIUDIZIARIE.IT

€ 3.500,00 x (0,65x 0,90x 0,95 x 0,85) = €/mq. 1.653,35 **ARROTONDATO AD € /mq. 1.650,00**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE (LOTTO UNICO)

la superficie lorda dell'unità immobiliare abitativa viene calcolata al 100%;

La superficie delle terrazze e locali accessori viene calcolata al 25%;

La superficie dei locali sottotetto viene calcolata al 50%;

per cui avremo:

- <i>Sup. utile netta (di calpestio)</i>	<i>mq. 99,10</i>	
- <i>Sup. commerciale lorda(compreso incidenza delle murature) ...</i>	<i>mq. 116,00</i>	
Coefficiente di Ponderazione della superficie vendibile - pari a 1 ...Abitazione).....	=	mq. 116,00
- <i>Superficie commerciale della terrazza.....</i>	<i>mq. 3,80</i>	
Coefficiente di Ponderazione della superficie vendibile - pari a 1/4.....	=	mq. 0,95
<i>Superficie commerciale dei locali sottotetto 50%</i>	<i>mq. 116,00</i>	
Coefficiente di Ponderazione della superficie vendibile - pari a 1/2).....	=	mq. 58,00
<u>SUPERFICIE COMPLESSIVA PONDERATA DEL LOTTO</u>		<u>mq.174,95</u>

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene in oggetto:

Mq. 174,95 X € 1.650,00/mq. € 288.667,50

ARROTONDATO AD € 289.000,00

Diconsi euro (duecent'ottantanovemila/00)

Pertanto, in risposta al quesito, si ritiene che il valore della quota di 1/1 degli immobili pignorati di cui al **LOTTO n. 1** sia pari ad **euro 289.000,00** complessivamente imputabili all'unico lotto di vendita così individuato:

LOTTO N. 1

Quota di 1/1 dell'intera proprietà su:

2.2.1 - Appartamento di tipo civile ricompreso in un più ampio fabbricato, posto in Comune di Monte Argentario (Porto Santo Stefano), - via Del Campone, piano 1° e sottotetto composto da:

- un soggiorno, una cucina, un bagno per la zona giorno con relativo antibagno, un bagno per la zona notte, due camere matrimoniali, un vano ad uso studio, due disimpegni, ed una terrazza con accesso diretto dal soggiorno oltre a due locali soffitta posti nel sottotetto.

il tutto per una superficie utile calpestabile di mq. 99.10 oltre a mq 104.00 di soffitte e mq. 3.80 di terrazza, (complessivamente per mq. 206.90) e così censito al Catasto Fabbricati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 24, Particella 331, sub 5, via del Campone, 82, piano 1°, categ. A/2, cl. 3, vani 6,5, sup. catastale 116 mq., tot. escluse aree scoperte 115 mq. r.c. € 1.040,66;

- Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 24, particella 331, sub 6, via del Campone, categ. C/2, cl. 2, consistenza mq. 101, r.c. €. 255,59;

L'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Per gli impianti si rimanda alla specifica relazione allegata alla procedura esecutiva.

Non esiste Condominio costituito.

CONFINI:

Appartamento con:

Proprietà , scale condominiali e corte su cui prospetta, salvo se altri;

Locali posti al piano sottotetto con:

Sotto con l'appartamento sopradetto, scala condominiale, propr. ;i, corte su cui prospettano salvo se altri

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, e rassegno la mia relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Grosseto li, dicembre 2022

Il CTU

ARCH. ROBERTO MERLI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Roberto Merli -
Via Della Sforzesca,39, 58034 Castell'Azzara (Gr) --- tel. e fax. 0564/951539
Via Santa Chiara,297- 58017-Pitigliano (Gr) - Cell.335 / 6198244
e-mail: r.merli54@gmail.com
Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto - n°102

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 116/2021 R.G.E.I.**

G.E.: Dott.ssa Cristina Nicolò

PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.pa.

NEI CONFRONTI DI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

- Localizzazione
- Estratto di mappa
- Planimetrie
- Visure Catastali
- Atto di Provenienza

Il Consulente
Arch. Roberto Merli





Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/05/2022

Dati identificativi: Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**

Foglio **24** Particella **331** Subalterno **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.040,66**

Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Indirizzo: VIA DEL CAMPONE n. 82 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **116 m²** Totale escluse aree scoperte ^{bi}: **115 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2016 Pratica n. GR0064504 in atti dal 02/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12265.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita validati



> Dati identificativi

Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**

Foglio **24** Particella **331** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 08/02/1995 in atti dal 10/02/1995
FRAZIONAMENTO (n. 10527.1/1995)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**

Foglio **24** Particella **331**

> Indirizzo

VIA DEL CAMPONE n. 82 Piano 1

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
16/11/2015 Pratica n. GR0084986 in atti dal 16/11/2015
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
29036.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 1.040,66
Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2016
Pratica n. GR0064504 in atti dal 02/11/2016
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12265.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita validati



> **Dati di superficie**

Totale: 116 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 115 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2016
Pratica n. GR0064504 in atti dal 02/11/2016 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
12265.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
16/11/2015, prot. n. GR0084986

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

- > 1. **3 (CF**
nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il
Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
- > 2.
nato a GROSSETO (GR) il
Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
- > 3
nata a GROSSETO (GR) il
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/05/2010 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI
GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n.
180455 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 4310.1/2010 Reparto
PI di GROSSETO in atti dal 07/05/2010



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/05/2022

Dati identificativi: Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**

Foglio **24** Particella **331** Subalterno **6**

Busta mod.58: **6989**

Classamento:

Rendita: **Euro 255,59**

Categoria **C/2^a**, Classe **2**, Consistenza **101 m²**

Indirizzo: VIA DEL CAMPONE Piano 2

Dati di superficie: Totale: **109 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2013 Pratica n. GR0005896 in atti dal 17/01/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2193.1/2013)

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**

Foglio **24** Particella **331** Subalterno **6**

VARIAZIONE del 08/02/1995 in atti dal 10/02/1995
FRAZIONAMENTO (n. 10527.1/1995)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**

Foglio **24** Particella **331**

> **Indirizzo**

VIA DEL CAMPONE Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2013
Pratica n. GR0005896 in atti dal 17/01/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2193.1/2013)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 255,59**
Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 101 m²

CLASSAMENTO del 20/02/1995 in atti dal 21/02/1995
(n. 10527.2/1995)

> **Dati di superficie**

Totale: 109 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
08/02/1995, prot. n. 10527

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

> **1.**

nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il
Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/05/2010 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI
GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n.
180455 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 4310.1/2010 Reparto
PI di GROSSETO in atti dal 07/05/2010

> **2.**

nato a GROSSETO (GR) il
Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

> **3.**

nata a GROSSETO (GR) il
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

000479

Repertorio n. 180455

Raccolta n. 57521

REG TO A GROSSETO
 17/05/2010
 4044 n. 17
 h315,00
 CO. BCCSATURNIA

COMPRAVENDITA

L'anno duemiladieci (2010)

questo giorno sei (6)

del mese di maggio

in Grosseto al Viale Matteotti n.2, presso lo Studio del Notaio Giorgio Ciampolini.

TRA I SOTTOSCRITTI

SI CONVIENE

L'ASSISTENTE DELEGATO

nata a Monte Argentario frazione Porto

Santo Stefano il ... ivi residente alla Via delle

Ortensie n.3, libera di stato, codice fiscale

a Grosseto il ... codice

fiscale

nata Monte Argentario frazione Porto Santo

Stefano il codice fiscale

coniugi in regime di separazione di beni entrambi residenti

in Monte Argentario frazione Porto Santo Stefano alla Via

Marconi n. 94,

nata a Grosseto il giorno

residente in Monte Argentario frazione Porto Santo Stefano

alla Via del Campone n.90, nubile, codice fiscale

ARTICOLO 1

000400

La signora _____ quale proprietaria vende ai signori _____ e _____ a che acquistano in ragione di un terzo (1/3) ciascuno la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Monte Argentario frazione Porto Santo Stefano alla Via del Campone

e precisamente:

a) appartamento posto al piano primo composto di soggiorno, cucina, tre camere, bagno, due corridoi e balcone a livello;
b) locale posto al piano secondo della superficie di circa metri quadrati centouno (mq. 101); confini:

l'appartamento con: proprietà _____, scale condominiali, corte comune su cui prospetta, salvo altri;

il locale con: sotto con l'immobile sub a), proprietà _____, scale condominiali, corte su cui prospetta, salvo altri; il tutto è censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

l'appartamento al foglio 24 particella 331 subalterno 5 categoria A/2 classe 3° vani catastali 5 rendita catastale €. 800,51;

il locale al foglio 24 particella 331 subalterno 6 categoria C/2 classe 2° mq. 101 rendita catastale €. 255,59.

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla parte venditrice per titoli ultraventennali regolarmente registrati e trascritti.

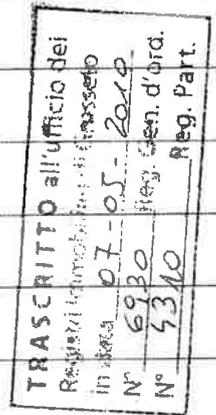
ARTICOLO 2

La vendita di cui sopra viene fatta ed accettata con tutti gli accessori, le accessioni, pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive, servitù passive apparenti o dipendenti dalla struttura del fabbricato e dai servizi individuali o comuni, quote parti condominiali afferenti gli immobili compravenduti, nulla escluso ed in particolare con i diritti alla quota condominiale sulle particelle 328-329 e 327 del foglio 24 attualmente conglobate nelle particelle 329 e 465 del foglio 24.

ARTICOLO 3

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto forma oggetto del presente atto, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, persone e cose non pertinenti, servitù passive non apparenti, vincoli convenzionali, privilegi anche fiscali, gravami di ogni natura che ne possano diminuire il valore, la commerciabilità o la disponibilità volendo in caso contrario assumere la piena responsabilità per l'evizione anche parziale e per il risarcimento dei danni come per legge, fatta eccezione della ipoteca a favore della Banca Credito Cooperativo di Saturnia S.p.a. iscritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 16 dicembre 2005 al numero 5182 del Registro Particolare e dipendente da atto di mutuo a rogito del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto in data 14 dicembre 2005 repertorio n. 168029/47969, ipoteca

L'ASSISTENTE DELEGATO



000482

solo formalmente accesa essendo estinto il debito ed in corso la procedura di cancellazione.

La Parte venditrice in riferimento all'obbligo di consegnare alla Parte acquirente tutta la documentazione amministrativa e tecnica relativa agli impianti posti al servizio dell'edificio in oggetto che siano eventualmente in suo possesso, dichiara alla Parte acquirente, che ne prende atto, e se ne assume i rischi, che gli impianti suddetti, possono non risultare conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio.

Entrambe le parti convengono quindi espressamente di escludere ogni garanzia al riguardo e di non allegare al presente atto le relative dichiarazioni di conformità ovvero di rispondenza.

Le parti, in assenza dell'attestato di certificazione energetica, prendono atto che, in sua mancanza, l'immobile è, ai fini della compravendita, classificato automaticamente in classe "G" ai sensi dell'articolo 23-bis comma 5 della Legge Regionale Toscana 24 febbraio 2005 numero 39 e del relativo Regolamento di attuazione DPGR del 25 febbraio 2010 numero 17/R, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana Parte Prima numero 12 in data 3 marzo 2010.

ARTICOLO 4

Le parti acquirenti dichiarano di aver visitato gli

000483

immobili con il presente atto compravenduti, di aver constatato o fatto constatare la regolarità urbanistica degli immobili in oggetto e delle parti condominiali, di aver trovato il tutto di loro pieno gradimento e di non avere eccezioni da far valere al riguardo.

L'ASSISTENTE DELEGATO

ARTICOLO 5

Il prezzo della presente compravendita è stato di comune accordo tra le parti convenuto in complessivi Euro 365.000,00 (trecentosessantacinquemila virgola zero zero) corrisposti come segue:

- Euro 356.527,50 (trecentocinquantaseimilacinquecentoventi sette virgola cinquanta) vengono corrisposti con mandato irrevocabile all'incasso rilasciato dalla parte acquirente alla parte venditrice tramite la Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Porto Santo Stefano;

- Euro 8.472,50 (ottomilaquattrocentosettantadue virgola cinquanta) vengono corrisposti mediante:

. assegno bancario non trasferibile numero 0679928191-07 di Euro 5.500,00 tratto su Banca Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Porto Santo Stefano - in data 6 maggio 2010;

. assegno bancario non trasferibile numero 1000781781 12 di Euro 2.972,50 tratto su Credito Cooperativo di Saturnia - Filiale di Porto Santo Stefano - in data 6 maggio 2010.

Essendo così regolato l'intero prezzo di vendita la parte venditrice salvo il buon fine del mandato sopra citato

000484

rilascia alla parte acquirente finale quietanza di saldo.

La parte acquirente intendendo avvalersi delle disposizioni di cui alla legge 23 dicembre 2005 n. 266 articolo 1 comma 497 richiede tramite il Notaio che autenticherà le firme del presente atto che l'imponibile, ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali, sia determinato in Euro centoventunomilanovecentoottanta/00 (€. 121.980,00) corrispondenti al valore desunto ai sensi dell'articolo 52 comma 4 e 5 del DPR 26 aprile 1986 numero 131, trattandosi di compravendita in cui la parte acquirente è una persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e per immobili ad uso abitativo e relative pertinenze come pure conferma per quanto di sua competenza, la parte venditrice.

ARTICOLO 6

La parte venditrice rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

ARTICOLO 7

La parte acquirente viene immessa nel possesso di quanto acquistato con la data di oggi e da oggi sono a suo profitto e carico rendite e pesi.

ARTICOLO 8

A tutti gli effetti del presente atto le parti eleggono domicilio come dichiarato in costituzione.

Le spese del presente atto e dello stipulando contratto

000485

di mutuo sono a carico della parte venditrice sino alla concorrenza di Euro seimilacinquecento/00 (€. 6.500,00).

ARTICOLO 9

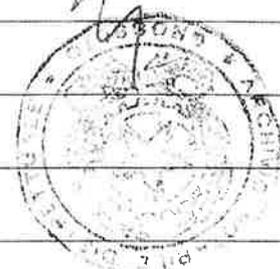
La parte venditrice per gli effetti della legge 6 giugno 2001 n.380 e successive modificazioni dichiara:

- che il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto del presente atto, è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte Argentario in data 16 dicembre 1972 n. 19092 e varianti del 27 luglio 1973 n. 10276 e del 22 maggio 1974 n. 5907;

- che per l'immobile in oggetto è stata presentata alla Amministrazione Comunale domanda di condono per cambio di destinazione in data 26 marzo 1986 protocollo 4831 pratica edilizia n. 1156 di aver corrisposto in unica soluzione l'oblazione per abusivismo edilizio di £. 1.169.000 come da ricevuta di versamento su conto corrente postale n. 255000 in data 10 marzo 1988 bolletta n. 165 ufficio postale di Porto Santo Stefano e corrisposti gli oneri concessori di £. 5.808.715 versamento alla Tesoreria Comunale presso la Cassa di Risparmio di Firenze in data 8 giugno 1998;

- di aver corrisposto a titolo di sanzione pecuniaria quale indennità risarcitoria ai sensi dell'articolo 167 del Decreto Legislativo n.42/04 la somma di €. 2.065,90 tramite versamento alla Tesoreria Comunale presso la Cassa di Risparmio di Firenze in data 5 maggio 2010 bolletta n. 4408;

L'ASSISTENTE DELEGATO



000183

che è stato rilasciato il parere della Commissione beni ambientali con decisione n.290 del 5 aprile 1991 e l'autorizzazione ambientale del 20 dicembre 1995 ed il parere della sovrintendenza dei beni ambientali ed architettonici di Siena con nota n.15227 del 24 gennaio 1996 e di aver presentato ai Comune di Monte Argentario istanza per ottenere il parere favorevole ai fini del vincolo idrogeologico ai sensi dell'articolo 32 della Legge 47/85 in data 4 maggio 2010 protocollo n. 12789.

La parte venditrice dichiara infine che l'immobile in oggetto non ha subito altri interventi, modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, aumento di superfici utili o numero di unità immobiliari, o cambi di destinazione tali da determinare il rilascio di concessione edilizia o l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge 6 giugno 2001 n.380 e modificazioni.

Le parti contraenti ai sensi della Legge 4 agosto 2006 n. 248 dichiarano che le modalità di pagamento sono quelle trascritte nel precedente articolo 5 e che non si sono avvalse di mediatori immobiliari per la conclusione del presente contratto.

ARTICOLO 10

La parte acquirente chiede le agevolazioni fiscali previste dal comma 1, quarto periodo, articolo 1 della Tariffa, parte I allegata alla vigente legge di Registro 131/86 e a tal fine

000487

previa ammonizione sulla responsabilità penale in caso di
dichiarazioni mendaci ai sensi dell'articolo 3 e 76 del T.U.

28 dicembre 2000 n.445 dichiara: _____

- di risiedere nel Comune ove è situato l'immobile oggetto
del presente atto; _____

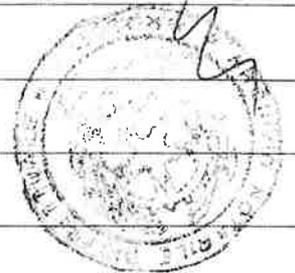
- di non essere titolare esclusiva (o in comunione con il
coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e
abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del
Comune in cui è situato l'immobile acquistato; _____

- di non essere titolare, neppure per quote (anche in regime
di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei
diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda
proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le
agevolazioni di cui alla normativa vigente e alla precedente.

ARTICOLO 11

Il presente atto viene depositato tra gli atti del Notaio che
ne autenticerà le firme. _____

LASSISTENTE DELEGATO



000488

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Repertorio n. 180455

Raccolta n. 57521

AUTENTICA DI FIRME

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Certifico io sottoscritto Dr. Giorgio Ciampolini Notaio in Grosseto con studio al Viale Matteotti n.2, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa città che le persone in appresso menzionate, della cui identità personale, io Notaio sono certo - previa ammonizione loro fatta ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. numero 445 del 28 dicembre 2000 - hanno firmato in mia presenza sia in calce che a margine dell'altro foglio, la scrittura che precede e di cui ho dato lettura:



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

nata a Monte Argentario frazione Porto Santo Stefano il _____ ivi residente alla Via delle Ortensie n.3;

Grosseto il _____

nata Monte Argentario frazione Porto Santo Stefano il _____ entrambi residenti in Monte Argentario frazione Porto Santo Stefano alla Via Marconi n. 94;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

nata a Grosseto il giorno _____

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

residente in Monte Argentario frazione Porto Santo Stefano alla Via del Campone n.90.

000489

Le parti sottoscrivono il presente atto alle ore 18,15.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In Grosseto al Viale Matteotti n.2, li sei maggio

duemiladieci (6-5-2010)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature and scribbles]

L'ASSISTENTE DELEGATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Archivio Notarile Distrettuale
di GROSSETO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente copia fotostatica, che consta di n. 12 (dodici) facciate è conforme all'originale depositato in questo Archivio .

Si rilascia in carta libera per uso produzione atti in giudizio (art.18 DPR 115/2002 L.91/2002).

Grosseto, 8. 11. 2022

Diritti riscossi con bolletta n. 852 del 2 novembre 2022 di euro 42,00.

L'assistente delegato
Silvia Marcelli

Silvia Marcelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it